

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201915738

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van het kantoor Koninginnegracht 92 tot 3 appartementen en het realiseren van 10 woningen met ondergrondse parkeervoorzieningen op het binnenterrein

Adres: Koninginnegracht 92

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 19-03-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7547014.out.pdf

Documentid: 34727699

Bestandsgrootte: 0,17

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Koninginnegracht 92

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201915738/7547014

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer [Geanonimiseerd],

Op 1 augustus 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het kantoor Koninginnegracht 92 tot 3 appartementen en het oprichten van 10 woningen met een ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.'

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-maart 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, alsmede artikel 2.2, lid 1 onder b van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning voorts niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nummer 6149 en 6150.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt/Willemspark II'. De aanvraag heeft mede betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets) parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het transformeren van het voormalige Rode Kruisgebouw aan de Koninginnegracht 92 tot een woongebouw. Het monumentale gebouw aan de Koninginnegracht ondergaat hierbij een interne verbouwing en een vergroting aan de achterzijde, waardoor er drie appartementen ontstaan. Naast de transformatie vindt er ook nieuwbouw plaats. Op het binnenterrein aan de achterzijde van het gebouw wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw gebouw gerealiseerd met vier grondgebonden woningen op een rij, zes appartementen op de hoeken en een ondergrondse parkeergarage.

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden ingevolge artikel 6.2.1 van de planregels van het bestemmingsplan o.a. de volgende bouwregels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie', geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikelen 3 tot en met 26, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht Archipelbuurt en Willemspark II, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 25 juli 1996 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in bijlage 1, 2 en 3 bij de regels van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelden de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag;
- b. het bepaalde onder a. heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in lid 27.1 van de planregels en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- c. het bepaalde onder a. geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
- d. daar waar op de plankaart een goothoogte is aangegeven, dient een kap in stand gehouden te worden;
- e. bij ver- of herbouw van de in Bijlage 4 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, dienen de gevelindeling en kap zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden.

Onderhavige bebouwing betreft geen karakteristieke pand of ensembles zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.' voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn in beginsel bereid deze afwijkingen toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het veranderen en vergroten van een kantoor tot 3 appartementen en het realiseren van 10 woningen. De oude parkeerbehoefte bedraagt 3,42 parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 17,40 parkeerplaatsen. Vanwege een verschil in maatgevend moment tussen de oude en nieuwe parkeerbehoefte, mag er gesaldeerd worden met 5% van de oude parkeerbehoefte van het kantoor ($5\% \times 3,42 = 0,17$). De nieuwe, gesaldeerde parkeerbehoefte bedraagt $(17,40 - 0,17 = 17,23)$ afgerond 18 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in totaal 27 parkeerplaatsen in een parkeergarage. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De parkeerbehoefte voor zowel bewoners als bezoekers wordt in de parkeerkelder op eigen terrein opgevangen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat de aanvraag tevens voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een bedrijf.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen adviezen:

Archeologie

Naar aanleiding van de aanvraag om beginseluitspraak is de afdeling Archeologie van de Dienst stadsbeheer gevraagd advies uit te brengen over de voorwaarden die in het kader van de archeologische monumentenzorg verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

“Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’ een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Bij een verstoring van meer dan 50 m² en dieper dan 0,5 m dient de archeologische waarde in voldoende mate vastgesteld te worden om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

Voor het bouwplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is vastgesteld dat het plangebied in het verleden is afgezaand, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische waarden vrijwel nihil is. Daarom heeft de gemeente, als bevoegd gezag, besloten dat hiermee de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Vanuit de archeologische monumentenzorg zullen er geen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Wel blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht (Erfgoedwet 2016, art. 5.10 en 5.11): Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie (archeologie@denhaag.nl, 070-3536639).

Bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten het definitieve rapport van het bureauonderzoek en de besluitbrief van het bevoegd gezag worden ingediend.”

Wij nemen dit advies over.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 26 september 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 30 oktober 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

“De commissie adviseert positief over de uitbreiding van het monumentale hoofdvolume aan de achterzijde, maar maakt bezwaar tegen de toevoegingen aan de rechter zijgevel ter hoogte van de kap en tegen de aanpak van de ramen in de voorgevel.

Vervanging van de huidige, niet oorspronkelijke ramen in de voorgevel is in beginsel mogelijk. Het nu voorgestelde glas dat in de nieuwe ramen geplaatst wordt, is te dik. Dit heeft een negatief effect op het aanzicht van het pand.

De ophoging van het tweelaagse bouwdeel is goed mogelijk. Door de setback aan de voorzijde blijft de structuur van hoofdhuis en overgangslid naar het buurpand herkenbaar. De dakkapel in het rechter zijdakvlak boven de ophoging is te fors, in het bijzonder te hoog. De kap(vorm) wordt te zeer verstoord. Ook het terras bovenop de ophoging en aan de dakkapel en de opvallende 'schoorsteen' zijn te veel. Een terras ter hoogte van de kap is typologisch onjuist en met de schoorsteen extra storend door de optelling van opbouw, dakkapel, terras en schoorsteen.

De uitbreiding aan de achtergevel is fors, maar een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De eigentijdse, serre-achtige vormgeving past hier goed en vormt een mooi overgang naar de nieuwbouw op het achterterrein.

De nieuwbouw op het achterterrein is in hoofdvorm en architectuur een passende invulling. De opzet van twee lagen met een kapverdieping wordt slim genuanceerd door het doortrekken van de zinken dakbedekking over de eerste verdieping, waardoor optisch een grote kap op een bescheiden basement ontstaat.

De architectonische uitwerking is consequent en heeft kwaliteit, met uitzondering van de bekleding van de plint met plaatmateriaal. In het bijzonder bij de topgevels is plaatmateriaal laagwaardig. Deze topgevels hebben dikte of massa nodig, wat met plaatmateriaal niet gerealiseerd kan worden.

De detaillering is onvolledig. Zo ontbreekt de beeldbepalende roedeverdeling van ramen en deuren en mist iedere informatie over de toegangsdeur van de parkeerkelder. De kleur- en materiaalstaat is onvoldoende gespecificeerd en lijkt fouten te bevatten, zoals de combinatie van groene kozijnen en witte ramen voor het bestaande pand.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. In januari 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 januari 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

“De commissie kan instemmen met de gevelwijzigingen en met de uitbouw van het bestaande pand aan de Koninginnegracht en met de nieuwbouw op het terrein daarachter.

De nieuwe ramen in de voorgevel zijn goed gerelateerd aan de architectuur van het pand. Ook het voorgestelde isolerende glas met een dikte van 14 mm voegt zich goed in het gevelbeeld. Met de ophoging van het tweelaagse bouwdeel is eerder ingestemd. De commissie constateert dat het toen negatief beoordeelde terras daarboven is komen te vervallen. De forse dakkapel in het rechter zijdakvlak is verlaagd, waarmee de herkenbaarheid van de kap(vorm) voldoende blijft. Ook met de uitbreiding aan de achtergevel is eerder ingestemd.

De nieuwbouw op het achterterrein – twee lagen en een kapverdieping, die slim worden genuanceerd door het doortrekken van zinkendakbedekking over de eerste verdieping – is een passende invulling. De nu voorgestelde detaillering van de begane grond en de topgevels in stucwerk is een verbetering. Het stucwerk geeft de begane grond stevigheid en de topgevels dikte.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
 - een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen op de naastgelegen percelen;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen; *dit kan b.v. geschieden door een Plaxis-berekening op diverse locaties langs de bouwput;*
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;

- het meten van het waterdebiet;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het veiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Artikel 2.16 tot en met 2.18 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Een vloerabscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter. Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging.

Een afscheiding heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 meter en 0,7 meter boven de vloer.

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.

De lift is gesitueerd in de extra beschermde vluchtroute. Dit is toegestaan onder voorwaarde dat de constructiedelen aan de binnenzijde van de liftschacht voldoen aan de vereiste brand- en rookklasse van een extra beschermde vluchtroute.

2.12 Vluchtroutes

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Vanuit de verschillende woonfuncties is de openbare weg enkel bereikbaar via de “toegangspoort” links naast het bouwdeel B “monument”. Conform het eerder advies van de VRH (en het rapport brandveiligheid hoofdstuk 5.2) zal de zijgevel van het bouwdeel B ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping brandwerend moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig op de plattegrondtekening OV-100, wijziging A, d.d. 20-12-2019 aangegeven.

Bovendien is aangegeven dat uittredende vlamlichamen aan de achterzijde het vluchten vanuit achtergelegen bouwdeel evenzeer kunnen belemmeren. De “linkerdeuren” aan de achterzijde dienen dan ook brandwerend te worden uitgevoerd, tenzij wordt aangetoond dat de condities te plaatse van de toegangspoort voor wat betreft straling/temperatuur zodanig zijn dat hier kortstondig langs gevlucht kan worden. Hierbij kan als grenswaarde 2,5 Kw/m²) worden aangehouden. De brandwerendheid van deze deuren is vooralsnog **niet** op de plattegrondtekening OV-100, wijziging A d.d. 20-12-2019 aangegeven.

Afdeling 8.1 Voorkomen onveilige situaties en beperken van hinder tijdens uitvoering

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De verticale bouwputafscheiding langs de belendingen moet trillingsarm en niet grond ontspannend worden uitgevoerd.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
 - De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
 - Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werken of werkzaamheden uitvoeren' is o.a. vereist indien sprake is het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond, het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Brandmeldinstallatie parkeergarage

De brandmeldinstallatie ter plaatse van de parkeergarage betreft een bovenwettelijke installatie. Het bevoegd gezag is hiermee geen eisende partij en een beoordeling van de VRH is dan ook niet vereist. Echter teneinde verwarring gedurende de gebruiksfase te voorkomen wordt geadviseerd onderstaande stukken met bovengenoemde motivatie “ter kennisgeving” aan te bieden. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

- Programma van eisen brandmeldinstallatie (ter plaatse van de parkeergarage)
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie (ter plaatse van de parkeergarage)

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Aanvullend brandveiligheidsadvies ten aanzien beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

In het eerdere advies van de VRH (2019091732248) is gesteld dat, hoewel aan de prestatie eisen van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan er een aanzienlijk (rest) risico is. (Mede) naar aanleiding daarvan is er door de aanvrager voor gekozen om een (bovenwettelijke) brandmeldinstallatie aan te leggen waarbij aanwezige bewoners bij brand in ieder geval kunnen worden gewaarschuwd.

Hoewel de VRH uiteraard blij is met deze aanvullende maatregel, wordt wel opgemerkt dat deze maatregel géén effect heeft op de inzetcondities bij een eventuele autobrand. Een gedegen brandweerinzet is hiermee dan ook geen vanzelfsprekendheid. Dientengevolge geniet een automatische blusinstallatie (sprinkler- en/of watermistinstallatie) voor de VRH onverminderd de voorkeur.

De VRH begrijpt echter evenzeer dat door de aanvrager tevens een financiële afweging plaatsvindt, en er andere keuzes gemaakt worden. In dat geval wordt, naast de gekozen maatregel, een tweetal aanvullende maatregelen geadviseerd:

- Teneinde brandvoortplanting via het plafond (van de parkeergarage) te voorkomen wordt geadviseerd een houtwolcement toplaag conform brandklasse A1/ A2 toe te passen.
- Daarnaast dient voorkomen te worden dat rookverspreiding tussen parkeergarage en bovenliggende woningen plaatsvindt. Een reguliere brandwerende scheidingsconstructie (criterium EI) biedt hierin geen enkele garantie. Dientengevolge wordt dan ook geadviseerd om de deuren tussen parkeergarage (A0.-1.11) en de extra beschermde vluchtroutes (A0.-1.12 & A0.-1.02) evenals de deuren tussen voorportaal parkeergarage (W 1.0.04) en naastgelegen woonfunctie (W 1.0.03) daadwerkelijk rookwerend (bij voorkeur conform de NEN 6075) uit te voeren.

Dit voorgestelde maatregelen zijn echter nadrukkelijk bovenwettelijk en als zodanig géén eis vanuit vigerende regelgeving.

Parkeervergunning

Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de eerste auto.

Vleermuizen

In de directe omgeving van het plangebied zijn gewone dwergvleermuizen aanwezig. Deze dieren zijn volledig afhankelijk van gebouwen als verblijfplaats. Om vleermuizen voor de stad te behouden, vragen wij u om in de planvorming rekening met deze dieren te houden door voorzieningen te treffen voor vleermuizen. Dit kan met name door spouwmuren geschikt te maken of door vleermuiskasten in de gevel in te bouwen.

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres:

archeologie@denhaag.nl.

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u er op dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd - 3’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Gemengd - 3’ aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- wonen;
- kantoor;
- dienstverlening;
- maatschappelijk waaronder worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsinstellingen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden ingevolge artikel 6.2.1 van de planregels van het bestemmingsplan o.a. de volgende bouwregels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’ voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Ingevolge artikel 31 van de planregels (Algemene afwijkingsregels) kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van o.a.:

- het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentage met maximaal 10%;
- geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter;
- beneden peil gelegen ruimtes in één laag, voor zover gelegen buiten een bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt daarmee geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

De Gemeente Den Haag verwacht in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID (de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en Binckhorst. De Archipelbuurt ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Gemeente Den Haag als uitgangspunt: het versterken van de bestaande structuren in de wijken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient vergezeld te gaan met vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Woonvisie Den Haag 2017-2030

Volgens de Transitiekaart Woonmilieus bij de woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833) is de Archipelbuurt benoemd als 'levendige stadswijken' rond het centrum. Voor dit woonmilieu hanteert de woonvisie als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op of versterken van het karakter van het gebied.

Op basis van het bovenstaande is het toevoegen van een klein aantal woningen, rekening houdend met de structuur en het karakter van het gebied, passend binnen het beleid van de gemeente Den Haag.

Functionele inpassing

Binnen de bestemming 'Gemengd-3' is de functie wonen op het gehele terrein toegestaan. Deze functie sluit goed aan op de reeds aanwezige woonfuncties in de vorm van 'hofjes' op het binnenterrein tussen Sumatrastraat en Atjehstraat.

Het bestemmingsplan biedt thans mogelijkheden om binnen de bestemming 'Gemengd-3' het perceel te gebruiken voor functies (kantoor, dienstverlening en maatschappelijke functies, waaronder worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsinstellingen) die meer hinder kunnen opleveren dan de voorgestelde woonfunctie. Wonen past goed in de buurt en omgeving en is in overeenstemming met het hiervoor vermelde beleid.

Stedenbouwkundige opzet

Wij herkennen de diversiteit van de karakteristieke binnenterreinen van de bouwblokken gelegen aan de Koninginnegracht. Zelfstandige bebouwing op een binnenterrein is dan ook geen vanzelfsprekendheid, maar locatie specifiek gebonden. De locatie van het beoogde initiatief met nieuwbouw op het binnenterrein is één van de zeldzame locaties waar zelfstandige bebouwing goed mogelijk is.

Het langvormige bouwblok is opgespannen tussen de Koninginnegracht en de Bankastraat en wordt ingeklemd door de parallel gelegen Sumatrastraat (zuidzijde) en de Atjehstraat (noordzijde). Het (met name) oostelijk deel van het bouwblok is vervolgens te verdelen in een noordelijke strook en een zuidelijke strook. De noordelijke strook bestaat uit twee zones: hoofdbebouwing aan de straatzijde (Atjehstraat) met aan de achterzijde een zone bestaande uit diepe (groene) tuinen. Om de openheid van deze (groene) tuinen te behouden is voor een groot deel van het binnenterrein bestemd tot 'Tuin'. De Zuidelijke strook daarentegen bestaat grofweg uit drie zones: hoofdbebouwing aan de straatzijde (Sumatrastraat) van circa 14 meter diep, een zone met diverse diepe aanbouwen van ongeveer 13 meter diep en vervolgens een (derde) zone met zelfstandige bebouwing. De zogenaamde 'hofjes' zijn een veel voorkomende verschijning in de Archipelbuurt. De noordelijke zone en de zuidelijke zone verhouden zich hierdoor tot elkaar als: open en groen (noordelijk deel binnenterrein) tot hoge dichtheid en steen (zuidelijk deel). De zelfstandige bebouwingen zijn allen verschillend in organisatie, bouwhoogte en dakvorm, maar bestaan altijd uit meerdere woningen onder één dak (kenmerkend voor zogenaamde 'hofjes' woningen) en de zelfstandige bebouwing (en de aanbouw) is lager dan de hoofdbebouwing.

Bouwvlak nieuwbouw

Het initiatief bevat ook nieuwbouw op het achterterrein. Deze zelfstandige bebouwing is vrijstaand, en is overeenkomstig de (oude) bestaande bebouwing, evenwijdig aan de Sumatrastraat c.q. parallel aan het bouwblok gepositioneerd. Het bouwvlak in het bestemmingsplan grenst direct tegen de naastgelegen kavels c.q. tuinen. De nieuwbouw, van circa 13,9 meter breed en 54,6 meter diep, overschrijdt het bouwvlak. De lengte van de nieuwbouw komt nagenoeg overeen met de lengte van het

naastgelegen bestaande hofje (circa 51,5 meter). Om de nieuwbouw aan te laten sluiten wordt de nieuwbouw richting het bestaande hofje smaller. De kopgevel van de nieuwbouw heeft hierdoor ongeveer dezelfde breedte als de kopgevel van het bestaande hofje. De diepte van de nieuwbouw is echter groter, maar niet zichtbaar vanaf de woningen aan de Sumatrastraat en aan de Atjehstraat. De afmetingen van het bouwvlak is acceptabel.

De nieuwbouw is (ten opzichte van het bouwvlak) naar het zuiden verschoven en verlengd. Hierdoor is er rondom de nieuwbouw een smalle ruimte gecreëerd voor tuinen aan de noordzijde en een ontsluitingspad met voortuinen aan de zuidzijde. De nieuwe tuinen met een diepte van circa 3,7 meter aan de noordzijde en ter plaatse van de 4 tussenwoningen met een diepte van circa 5,1 meter versterken de openheid en het aanwezige groen. De ruimte (pad + voortuin) van circa 3,4 meter breed, gelegen tussen de nieuwbouw en de bestaande aanbouw, sluit aan op de stenige inrichting van de zuidelijke strook met zijn hoge dichtheid aan bebouwing. De afstand van 3,4 meter komt voort uit de rooilijn van het naastgelegen hofje. De nieuwbouw staat met de voorgevel in deze rooilijn. Hierdoor wordt dezelfde afstand in acht genomen ten opzichte van de perceelgrens c.q. bestaande bebouwing aan de zijde van de Sumatrastraat.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing van het achterterrein wijkt de footprint van de nieuwbouw nauwelijks af. Voorts is door de verschuiving de nieuwbouw op het binnenterrein vrijstaand van de erfgronden en is het technisch goed uitvoerbaar om een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren.

De nieuwbouw staat ook op behoorlijke afstand van de hoofdbebouwing aan de Sumatrastraat (ruim 20 meter). De profielbreedte van de Sumatrastraat is bijvoorbeeld 15 meter. De afstand tussen beide bebouwing is dan ook goed voorstelbaar.

Het initiatief met de beoogde zelfstandige bebouwing en het toevoegen van groen ter vervanging van de oude bedrijfshal met verharding rondom sluit in zijn stedenbouwkundige opzet aan op de ruimtelijke kwaliteiten, context en het beleid van de Gemeente Den Haag.

Bouwhoogte nieuwbouw

De maximale bouwhoogte (8 meter) wordt overschreden. Ter plaatse van het bouwvlak is de overschrijding ongeveer 1,1 meter. Door de verschoven positie staat de nieuwbouw niet op de erfgronden maar op een afstand van circa 3,7 meter. Hierdoor wordt de extra hoogte gerelativeerd. Tezamen met de schuine dakschilden zal er nog steeds voldoende zon schijnen in de noordelijk gelegen tuinen. Om deze reden zijn wij van mening dat het extra volume buiten het bouwvlak (extra gebouwlengte) ook geen nadelige impact heeft op de noordelijk gelegen tuinen.

De nieuwbouw is opgebouwd uit twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte heeft geen nadelige impact op de hoeveelheid zonuren op de hoofdbebouwing aan de Sumatrastraat.

De zelfstandige bebouwing is lager dan de hoofdbebouwing aan de Sumatrastraat dat voornamelijk bestaat uit drie bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte zijn afwijkend ten opzichte van de andere zelfstandige bebouwing waardoor elk zelfstandig gebouw uniek is in zijn organisatie, bouwhoogte en dakvorm. De stedenbouwkundige opzet van het bouwblok wordt dan ook gerespecteerd.

Dakvorm nieuwbouw

Aan alle zijde is een scheef dakschild aanwezig, passend binnen de typologische opbouw van het bouwblok. Binnen het bouwblok (zuidelijke strook) staan twee zelfstandige gebouwen op het binnenterrein met een andere dakvorm en recht opgetrokken gevels aan beide koppen. De beoogde nieuwbouw heeft aan beide koppen ook een gedeeltelijk recht opgetrokken gevel. Deze kopgevels zijn vanzelfsprekend gesitueerd. Aan de oostzijde staat deze in het verlengde van de inrit. De zelfstandige bebouwing, inclusief de nieuwbouw, hebben een eenduidige nokrichting in de lengte van het gebouw c.q. parallel aan de Sumatrastraat.

Parkeren

Het initiatief voorziet in een ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein met parkeerplaatsen voor het stallen van auto's. Daarnaast beschikt elke nieuwbouwwoning over een bergruimte. Het initiatief voorziet volledig in zijn eigen parkeerbehoefte en voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' en de Nota parkeernormen Den Haag (RIS181571 en RIS291425). In de huidige situatie is het terrein 100% verhard en wordt er op maaiveld geparkeerd. In de nieuwe opzet vindt al het parkeren plaats in de ondergrondse parkeergarage. De toegang tot de parkeerkelder staat in het verlengde van inrit vanaf de Koninginnegracht. Auto's rijden hierdoor in één lijn naar de inrit. De inrit wordt geaccentueerd door de omhoog getrokken gevel in het dakvlak en is dan ook goed voorstelbaar.

Bouwvlak aanbouw achterzijde monument

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw c.q. monument (Koninginnegracht 92) wordt een aanbouw voorgesteld. De aanbouw heeft een diepte van ongeveer 5,4 meter en een breedte van ongeveer 11 meter. De aanbouw overschrijdt het bouwvlak gedeeltelijk, maar is goed voorstelbaar. De aanbouw zorgt ervoor dat de hoge blinde gevel van het ernaast gelegen hoofdgebouw wordt afgeschermd. Een smalle inspruing verbindt de aanbouw aan weerszijde van de perceelgrens. De verbindende bebouwing tussen Koninginnegracht 92 en de bedrijfshal wordt weggenomen en vervangen door tuin. Daarmee wordt de open structuur achter de Koninginnegracht hersteld.

Bouwhoogte aanbouw achterzijde monument

De aanbouw is getrappt ontworpen met een balkon (eerste verdieping) en een dakterras (tweede verdieping). Binnen het bouwvlak, waar de aanbouw gedeeltelijk in is gelegen, geldt een maximale goothoogte van 11 meter en buiten het bouwvlak maximaal 3,5 meter. De overschrijding van de bouwhoogte buiten het bouwvlak is goed voorstelbaar vanwege het afschermen van de hoge blinde gevel en vanwege de realisatie van een aanbouw overeenkomstig de breedte van het hoofdgebouw. De aanbouw bestaat uit twee bouwlagen met dakterras en het hoofdgebouw bestaat uit drie bouwlagen met een dak. De pergola op het dakterras is, ten opzichte van het beginselplan, niet meer aanwezig. De typologische opbouw van het bouwblok blijft hierdoor leesbaar.

Vanwege bovenstaande stedenbouwkundige overwegingen gaan wij akkoord met het initiatief.

Het initiatief sluit, qua duurzaamheidsambities, levensloopbestendigheid, verdichting, oriëntatie op de omgeving, aan op het beleid zoals geformuleerd in de Structuur- en Woonvisie van Den Haag en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid en de afspraken die zijn gemaakt in het Coalitieakkoord. Het realiseren van 13 kwalitatief hoogwaardige woningen in het kantoor en ter plaatse van een in onbruik geraakt bedrijfsgebouw op het binnenterrein heeft een meerwaarde voor buurt, de wijk en de stad.

Het betreft een vervangingsproject waarbij op een slimme manier gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte, ingezet wordt op versterking van het groene karakter van het binnenterrein en waarbij de voorgestelde architectuur past bij de bestaande bouwstijl en de bestaande omgeving.

Groenplan

Door het verdwijnen van het parkeren in het open gebied ontstaat er ruimte om het terrein rondom de nieuwbouw te vergroenen. Aan de zijde van de Atjehstraat worden tuinen aangelegd en komt meer ruimte voor de aanwezige monumentale bomen. Zoals vermeld wordt ook de verbindende bebouwing tussen Koninginnegracht 92 en de bedrijfshal weggenomen en vervangen door tuin. Daarmee wordt bovendien de open structuur achter de Koninginnegracht hersteld en ontstaat er een groter groener binnenterrein met beplanting waardoor de nieuwbouw minder zichtbaar zal zijn.

Bij de toegangspoort van Sumatrastraat 268-310 wordt de 2-laags bebouwing gesloopt en door tuin vervangen, waardoor meer licht en lucht in dit entreegebied ontstaat.

Initiatiefnemer is voorts bezig met het maken van een groenplan waardoor de onaantrekkelijke achterzijde van de aanwezige bedrijfsruimtes aan de achterzijde van de Sumatrastraat worden vergroend en tegelijkertijd het zicht van de omwonenden op de nieuwbouw wordt afgeschermd.

Rijksbeschermd stadsgezicht

Het initiatief is gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht Archipelbuurt en Willemspark II en is erop gericht om de waardevolle karakteristieken binnen een gebied in stand te houden en te versterken. Er dient hierbij voorzichtig te worden omgegaan met de bestaande ensembles en monumentale panden zoals Koninginnegracht 92.

In dit beschermde stadsgezicht is op diverse plaatsen sprake van hofjesbebouwing in het achtergebied (historisch en nieuw). Deze zelfstandige bebouwing wordt gekenmerkt door de bouwhoogte en de dakvorm: een of twee bouwlagen met een kap. Typerend is dat meerdere woningen door één kap gedekt worden. Deze bebouwing is altijd secundair ten opzichte van de hoofdbebouwing aan de doorgaande straten. Het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde typering en het plan laat ruimte vrij rondom de nieuwbouw.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft zowel ten aanzien van het welstandsaspect als ten aanzien van cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht Archipelbuurt en Willemspark II positieve adviezen uitgebracht.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing 'Koninginnegracht 92 te Den Haag' van Mees Ruimte en Milieu, d.d. 20 december 2019 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 5 december 2018 is aan de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt.

Beschikking wet geluidhinder, kenmerk d.d.

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken, zijn hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 60 dB vastgesteld voor 3 woningen aan de Koninginnegracht 92 vanwege wegverkeerslawaaï.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201915738/7547014

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De activiteit betreft het wijzigen van het beschermde monument Koninginnegracht 92, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nummer 6149.

Als gevolg van artikel 3.16 van de Erfgoedwet en artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag 2010 is het pand beschermd als gemeentelijk monument en is op grond van artikel 2.2, lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van het monument een vergunning vereist.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2010.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 10, lid 2 van de Monumentenverordening is het bouwplan van het gemeentelijk monument op 30 oktober 2019 door de welstands- en monumentencommissie beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

"De commissie adviseert positief over de uitbreiding van het monument aan de achterzijde, maar maakt bezwaar tegen de toevoegingen aan de rechter zijgevel ter hoogte van de kap en tegen de aanpak van de ramen in de voorgevel.

Vervanging van de huidige, niet oorspronkelijke ramen in de voorgevel is in beginsel mogelijk. Het nu voorgestelde glas dat in de nieuwe ramen geplaatst wordt, is te dik. Dit heeft een negatief effect op het aanzicht van het monument en leidt mogelijk tot bouwfysische problemen. Dit laatst geldt ook voor de nu getekende na-isolatie van de gebouwschil. De commissie is nog niet overtuigd dat deze isolatie overal probleemloos kan.

De ophoging van het tweelaagse bouwdeel is goed mogelijk. Door de setback aan de voorzijde blijft de structuur van hoofdhuis en overgangslid naar het buurpand herkenbaar. De dakkapel in het rechter zijdakvlak boven de ophoging is te fors, in het bijzonder te hoog. De kap(vorm) wordt te zeer verstoord. Ook het terras bovenop de ophoging en aan de dakkapel en de opvallende 'schoorsteen' zijn te veel. Een terras ter hoogte van de kap is typologisch onjuist en met de schoorsteen extra storend door de optelling van opbouw, dakkapel, terras en schoorsteen.

De uitbreiding aan de achtergevel is fors, maar een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De eigentijdse, serre-achtige vormgeving past hier goed en vormt een mooi overgang naar de nieuwbouw op het achterterrein.

De kleur- en materiaalstaat is onvoldoende gespecificeerd en lijkt fouten te bevatten, zoals de combinatie van groene kozijnen en witte ramen."

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. In januari 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. Op basis van artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 10, lid 2 van de Monumentenverordening is het gewijzigde bouwplan van het gemeentelijk monument opnieuw op 22 januari 2020 door de welstands- en monumentencommissie beoordeeld. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

“De commissie kan instemmen met de gevelwijzigingen en met de uitbouw aan de achterzijde van het monument.

De nieuwe ramen in de voorgevel zijn goed gerelateerd aan de architectuur van het pand. Ook het voorgestelde isolerende glas met een dikte van 14 mm voegt zich goed in het gevelbeeld. Met de ophoging van het tweelaagse bouwdeel is eerder ingestemd. De commissie constateert dat het toen negatief beoordeelde terras daarboven is komen te vervallen. De forse dakkapel in het rechter zijdakvlak is verlaagd, waarmee de herkenbaarheid van de kap(vorm) voldoende blijft. Ook met de uitbreiding aan de achtergevel is eerder ingestemd.

De nieuwbouw op het achterterrein – twee lagen en een kapverdieping, die slim worden genuanceerd door het doortrekken van zinkendakbedekking over de eerste verdieping – is een passende invulling. De nu voorgestelde detaillering van de begane grond en de topgevels in stucwerk is een verbetering. Het stucwerk geeft de begane grond stevigheid en de topgevels dikte.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen en het ingewonnen advies waarmee wij ons kunnen verenigen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaantvaardbare aantasting van de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het monument betekent.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’ op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nadere goedkeuring nodig is.